
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

***Elaborato peritale di Stima del Consulente Arch. Pietrinferni Gabriele, nel
Fallimento 163/2015 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Cirillo.

Curatori Fallimentari: Avv.to Berardo Cerulli e Dott. Maurizio Cartone.

Coadiutore: Arch. Gabriele Pietrinferni.



INCARICO

Con udienza del 31/12/2015, il sottoscritto Arch. Pietrinferni Gabriele, con studio in Villa Tordinia, 25 - 64100 - Teramo (TE), email: archipiega@virgilio.it, PEC gabriele.pietrinferni@archiworldpec.it, Tel. 0861 328516, veniva nominato C.T.U. dal G.D. Dott. Cirillo Giovanni presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Piane 189.
- **Bene N° 2** - Fabbricato Commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 21.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 23.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIA PIANE 189

Fabbricato ad uso industriale composto da locali officina, da zona uffici, da un'area laboratorio, da un refettorio, da una zona spogliatoi e servizi igienici, da un soppalco magazzino e da un'area di pertinenza e movimentazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO SNC

Capannone ad uso commerciale composto da un locale vendita-esposizione, da un W.C. e da un ripostiglio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO SNC

Magazzino composto da due locali magazzino.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Piane 189

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXXXXX
VIA RISORGIMENTO N.23
64046 - Montorio al Vomano (TE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a giro con proprietà Comune di Montorio, proprietà XXXXXXXXXX su due lati, proprietà XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	656,27 mq	698,26 mq	1,00	698,26 mq	H.max. 9,27 H.min8,60	Terra
soppalco 1	131,08 mq	141,46 mq	0,33	46,68 mq	2,75 m	1°
Soppalco 2		153,67 mq	0,00			2
Totale superficie convenzionale:				744,94 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				744,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale-commerciale è comprensiva delle murature interne ed esterne. Il locale primo soppalco è stato considerato al 33 %. Il locale secondo soppalco non è stata considerata come superficie convenzionale e quindi ha valutazione 0,00 in quanto superficie abusiva non consentita.

Il calcolo delle superfici utili è il seguente:

Piano Terra commerciale:

Officina - Laboratorio	mq. 585,74
Ufficio 1	mq. 26,30
Ufficio 2	mq. 14,77
Refettorio	mq. 10,87
Spogliatoio-Docce	mq. 13,56
W.C. 1	mq. 1,44

W.C. 2	mq. 1,44
W.C. 3	mq. 2,15
Totale	mq. 656,27
Soppalco 1	mq.131,08

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Per il Subalterno 1		
Dal 24/05/2006 al 23/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 927 Categoria D7 Rendita € 5.218,00 Piano T
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 927 Categoria D7 Rendita € 5.218,00 Piano T
Dal 22/09/2010 al 14/02/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 927, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 2.730,00 Piano T
Per il Subalterno 2		
Dal 24/05/2006 al 23/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 927 Categoria D7 Rendita € 5.218,00 Piano T
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 927 Categoria D7 Rendita € 5.218,00 Piano T
Dal 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 927, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 2.162,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	38	927	1		D7				2.730,00	T	
U	38	927	2		D7				2.162,00	T	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone a destinazione industriale è situato nel Comune di Montorio al Vomano, a fianco della SS 150, che collega Montorio alla fascia costiera adriatica.

Si tratta di una zona con insediamenti artigianali-industriali, territorio relativamente prossimo all'abitato di Montorio al Vomano.

Il capannone, a forma planimetrica rettangolare, ha una struttura intelaiata in c.a. prefabbricato e tamponature in pannelli prefabbricati di cemento.

La copertura è a padiglione intervallata da linee di lucernari per prese di luce.

Vi è un'area esterna, un piazzale per parcheggio e movimentazione mezzi e merci. L'area in buona parte è cementata e un'altra parte è asfaltata. La stessa area è illuminata da fari collocati lungo le pareti del capannone.

Il capannone consiste in un ampio locale officina, un ampio locale laboratorio, una zona uffici, un refettorio, un'area spogliatoi e servizi igienici.

L'accesso principale al capannone è sul lato Sud, lato che prospetta con Via Piane.

Le porte di accesso sono sezionate in alluminio e le finestre sono pure in alluminio.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale; rivestimento in ceramica nei bagni.

L'impianto elettrico realizzato sotto canalina ha l'interruttore magnetotermico differenziale.

L'impianto antincendio è costituito da estintori a parete.

All'interno della volumetria del capannone insiste una struttura muraria in blocchetti di cemento a f.v. dove sono collocati gli uffici e le zone refettorio, spogliatoi e servizi igienici.

Altri locali sono realizzati in telaio in metallo e vetro che servono a compartimentare alcune aree di lavoro e di comando delle attrezzature.

Una scala in ferro collega i due piani soppalcati.

Il primo piano soppalcato ha una pavimentazione in massetto cementizio ed è utilizzato come magazzino.

Il secondo piano soppalcato ha pure questo una pavimentazione in massetto cementizio ed è utilizzato come magazzino. Tale soppalco risulta abusivo, realizzato senza titolo edilizio e non può essere sanato, pertanto non ha avuto valutazione e deve essere ripristinata una situazione ante realizzazione.

Sul lato, sinistro, interno del capannone è rilevabile, nel penultimo pilastro, alla sua sommità, all'attacco con la capriata in c.a. prefabbricata, uno slittamento strutturale della stessa capriata. Il debitore mi ha riferito che tale spostamento si è verificato all'indomani dell'evento sismico del 2009. E' opportuno una verifica strutturale della stabilità e di comportamenti e/o criticità attuali e futuri tramite un monitoraggio di eventuali movimenti delle strutture. Ogni altra considerazione e/o proposta di intervento esula dalle competenze del sottoscritto Consulente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il canone di locazione, a parere del sottoscritto Consulente, è congruo e risulta, comunque, autorizzato dalle Delibere di C.C. del Comune di Montorio n° 40 del 08.11.2012 e n° 62 del 19.12.2013.

Il fabbricato, sub 1 e 2, è gravato da un contratto di locazione ultranovennale trascritto alla CC.RR.II. di Teramo al n° 10586 di formalità, dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXX" alla società "XXXXXXXXXXXXXXXX.", per una durata complessiva di anni 15 (data di scadenza 05.Nov.2029).

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive euro 9.000,00 annue, oltre Iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 750,00, oltre Iva, entro il giorno 5 di ogni mese, oltre variazioni ISTAT. Nello stesso contratto all'Art. 21 si cita testualmente che: "Le parti, di comune accordo, stabiliscono e convengono quanto segue: La società XXXXXXXXXXXXXXX, come sopra rappresentata, concede alla società XXXXXXXXXXXXXXX, come sopra rappresentata, il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in tal scrittura preso in locazione così come meglio descritto in premessa. L'esercizio del diritto di opzione verrà a scadere al 30 settembre 2029 e, salvo diversi accordi successivi, l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro tale data. Fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di locazione immobiliare. Il prezzo di vendita è sin d'ora stabilito in euro 200.000,00 (Duecentomila virgola zero zero) oltre IVA come per legge e resta concordemente pattuito che la società "XXXXXXXXXXXX si impegna a mantenerlo fermo e definitivo fino al termine del periodo di opzione."

E' inoltre stabilito che: "Le parti dichiarano e stabiliscono che, in caso di esercizio da parte del conduttore dell'opzione d'acquisto, i canoni di locazione versati fino alla data di esercizio della predetta opzione d'acquisto e le spese documentate di straordinaria amministrazione, saranno imputati dal locatore a titolo di pagamento rateale per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione, le cui disposizioni perderanno automaticamente efficacia al momento della sottoscrizione del rogito notarile di compravendita dell'immobile".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24/05/2006 al	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, proprietario per	Costituzione

23/03/2010	l'intero.				
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXproprietario per l'intero.	Recesso Socio e Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	23/03/2010	3370	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R.Giulianova	24/03/2010	2388	
Dal 22/09/2010 al 16/02/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per l'intero.	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	22/09/2010	3946	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R.Giulianova	30/09/2010	1809	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 07/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 05/08/2005
Reg. gen. 12899 - Reg. part. 2649
Quota: intero
Importo: € 360.000,00
A favore di Unicredit S.p.A., Istituto di Credito
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 06/11/2012
Reg. gen. 15321 - Reg. part. 1965
Quota: intero
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.a.

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/01/2014
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 189
Quota: intero
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 83.418,70
Spese: € 30.324,90
Interessi: € 6.256,40

- E' inoltre da riferire che con Atto Notarile Bissi Federico, n° rep. 4970/2129, trascritto alla Agenzia del Territorio di Teramo-Servizio di Pubblicità Immobiliare al n° 6026 di formalità, all'art. 9 della stessa Convenzione tra l'acquirente (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e il Comune di Montorio, è stabilito che : "La locazione e la concessione a terzi a qualsiasi titolo degli impianti artigianali dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale la quale si riserva il diritto di prelazione per conto proprio e terzi"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al Comune di Montorio al Vomano il fabbricato è stata realizzato con Permesso di Costruire per l'esecuzione di lavori n° 50 del 99/06/2004 per "Costruzione opificio nella zona artigianale in via piane".

Successivamente ha avuto:

a) Permesso di Costruire n° 7 del 08/02/2006 per una Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 50 del 99/06/2004.

f) Certificato di Agibilità Prot. N° 9953 del 05/08/2006.

Rispetto allo stato autorizzato vi sono alcune modifiche di tramezzature interne ed è necessaria una pratica di Accertamento della Conformità Edilizia, art. 36 del D.P.R. 380 del 2001. La realizzazione del secondo soppalco è abusiva e non sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 21

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VIA RISORGIMENTO N.21
64046 - Montorio al Vomano (TE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a giro con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con corte comune, con Via Risorgimento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	232,20 mq	256,28 mq	1,00	256,28 mq	H. max 6,90 H.min. 4,95	Terra
soppalco	46,53 mq	46,53 mq	0,00	0,00		1°
Totale superficie convenzionale:				256,28 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				256,28 mq		

La superficie convenzionale-commerciale è comprensiva delle murature interne ed esterne. A confine con altre proprietà, la muratura è considerata per la metà. Il locale soppalco è stato considerato come superficie convenzionale 0,00 perché locale abusivo, sprovvisto di titolo edilizio e non sanabile.

Le altezze del locale commerciale al P.T., sono variabili da un min. di 4,95 ml. ad un max di 6,90 ml.

Il calcolo delle superfici utili è il seguente:

a) Piano Terra commerciale:

Area esposizione e vendita mq. 226,17

W.C. mq. 4,02

Ripostiglio mq. 2,01

Totale mq. 232,20

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1984 al 21/12/1994	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria C3 Cl.7, Cons. 581 Rendita € 1.200,25 Piano T
Dal 21/12/1994 al 28/11/1995	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 3.078,08 Piano T
Dal 28/11/1995 al 17/05/2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 6 Categoria C3 Cl.6, Cons. 259 Rendita € 454,79 Piano T
Dal 17/05/2006 al 23/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 6 Categoria C3 Cl.6, Cons. 259 Rendita € 454,79 Piano T
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 6 Categoria C3 Cl.6, Cons. 259 Rendita € 454,79 Piano T
Dal 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 8 Categoria D8 Rendita € 2.223,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	53	8		D8				2.223,00	T		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è situato nel Comune di Montorio al Vomano, lungo la SS 80, tratto urbano di Via Risorgimento, che collega Teramo alla zona montuosa della provincia. Sito appena periferico al centro cittadino di Montorio al Vomano, ma ben fornito di attività commerciali e servizi.

Il fabbricato, è un terra-tetto, con una struttura muraria in c.a. e tamponature in muratura laterizia con finitura ad intonaco civile e pittura.

Il fabbricato presenta una forma rettangolare irregolare.

La copertura è parte a botte ribassata, formata da più corpi fra loro leggermente traslati sul lato destro.

Il manto di copertura, è (a vista) in cemento-amianto e di conseguenza deve essere bonificato.

Vi è un'area esterna, una corte di pertinenza, sulla parte frontale del fabbricato; sul lato Est una corte comune ad altri subalterni. L'area è asfaltata ed in precario stato di manutenzione.

L'unità edilizia consiste in un ampio locale di vendita, un piccolo ripostiglio posto frontalmente al locale vendita, un W.C. con locale filtro, una zona soppalcata con struttura metallica. Il soppalco è abusivo, non sanabile, deve essere rimosso e quindi non ha avuta alcuna valutazione.

L'accesso principale è sul lato Sud, lato che prospetta con Via Risorgimento. Sul lato frontale, dove è posizionato l'accesso principale, vi è nella parte più esterna un gruppo di due porte sezionate in metallo e nella parte più interna vi è una struttura metallica soprastante e parte di infisso sottostante in alluminio senza vetro termico.

Gli altri infissi, sono in profilato di ferro e vetrate non termiche.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale; pavimento e rivestimento in ceramica nel W.C.

L'impianto elettrico su canalina presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente a parete.

Presenta un quadro elettrico con interruttore magnetotermico differenziale, ma l'impianto è di antica costituzione ed occorrono lavori di ristrutturazione dell'impianto.

L'impianto antincendio è costituito da estintori a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 854,00

Il canone di locazione, a parere del sottoscritto Consulente, risulta congruo.

L'immobile è interessato da un contratto di locazione dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXX al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per una durata complessiva di anni 6 (data di scadenza 30.Mag.2020).

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive euro 10.248,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 854,00 comprensivo di Iva .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1984 al 28/11/1995	XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3.	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni	06/12/1984	12429	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Teramo	27/12/1984	698	
Dal 28/11/1995 al 23/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per l'intero.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giannella	28/11/1995	19498	
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per l'intero.	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	23/03/2010	3370	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Giulianova	24/03/2010	2388			
Dal 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per l'intero.	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	22/09/2010	3946	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	30/09/2010	1809			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 07/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 17/01/2005
Reg. gen. 766 - Reg. part. 116
Quota: intero
Importo: € 320.000,00
A favore di Istituto di Credito
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 160.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 25/03/2010
Reg. gen. 4832 - Reg. part. 1278
Quota: intero
Importo: € 180.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/01/2014
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 189
Quota: intero
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 83.418,70
Spese: € 30.324,90
Interessi: € 6.256,40

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al Comune di Montorio al Vomano il fabbricato ha avuto un Permesso di Costruire n° 24 del 18.04.2006 per "Cambio di Destinazione d'Uso di un locale sito in Viale Risorgimento", da locale laboratorio a locale commerciale.

Inoltre ha avuto in data 04/10/2006, al n° Prot. 009248, il Certificato di Agibilità.

E' stato realizzato senza titolo edilizio un soppalco e pertanto la superficie convenzionale dello stesso è pari a 0,00 e quindi senza valore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 23

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX
VIA RISORGIMENTO N.23
64046 - Montorio al Vomano (TE)

nonché ai seguenti comproprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il fabbricato confina a giro con proprietà XXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	45,00 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				24,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale-commerciale è comprensiva delle murature interne ed esterne. A confine con altre proprietà, la muratura è considerata per la metà.

Il calcolo delle superfici utili è il seguente:

a) Piano Terra:

Magazzino mq. 34,40

Ufficio mq. 10,60

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1984 al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria C3 Cl.7, Cons. 581 mq. Rendita € 1.200,25 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/12/1994	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria C3 Rendita € 1.200,25 Piano T
Dal 21/12/1994 al 24/12/1994	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 3.078,08 Piano T
Dal 24/12/1994 al 29/04/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 3.078,08 Piano T
Dal 29/04/2004 al 23/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 3.078,08 Piano T
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 3.078,08 Piano T
Dal 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 53, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 45 mq. Rendita € 92,96 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	53	7		C/2				92,96	T		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità edilizia fa parte di un capannone di più ampia consistenza (già individuato nel lotto n° 2) ed è situato nel Comune di Montorio al Vomano, lungo la SS 80, tratto urbano di Via Risorgimento, che collega Teramo alla zona montuosa della provincia. Sito appena periferico al centro cittadino di Montorio al Vomano, ma ben fornito di attività commerciali e servizi.

La struttura dell'intero capannone è in c.a.; le tamponature in muratura laterizia con finitura ad intonaco civile e pittura.

L'intero fabbricato presenta una forma rettangolare irregolare.

La copertura del complesso edilizio è a botte ribassata, formata da più corpi fra loro leggermente traslati sul lato destro.

Il manto di copertura, è (a vista) in cemento-amianto e di conseguenza deve essere bonificato.

Vi è un'area esterna, una corte comune ad altri subalterni, sul lato ingresso dell'unità magazzino.

L'area è asfaltata in precario stato di manutenzione.

L'unità edilizia consiste in due locali: un locali ad uso magazzino e un locale retrostante ad uso ufficio.

L'accesso è in profilato di ferro e vetro non termico. All'interno del locale vi è una ulteriore avvolgibile in lamiera zincata.

La pavimentazione è realizzata in parte in gres e in parte in cemento industriale.

L'impianto elettrico su canalina presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente a parete.

Presenta un quadro elettrico con interruttore magnetotermico differenziale, ma l'impianto è di antica costituzione ed occorrono lavori di ristrutturazione dell'impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Canoni di locazione

L'immobile è utilizzato dalla società fallita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1984 al 24/12/1994	XXXXXXXXXX, proprietario per 1/3. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3.	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni	06/12/1984	12429	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		U.R. Teramo	27/12/1984	698	
Dal 24/12/1994 al 29/04/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per l'intero.	Cessione di Quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giannella	24/12/1994	18292	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	13/01/1995	145	24
Dal 29/04/2004 al 23/03/2010	XXXXXXXXXXXXX,proprietario per 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2.	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	29/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Teramo	21/06/2004	9511	6580
Dal 23/03/2010 al 22/09/2010	XXXXXXXXXXXXX proprietario per l'intero.	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	23/03/2010	3370	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Giulianova	24/03/2010	2388	
Dal 22/09/2010 al 16/02/2016	XXXXXXXXXXXXX,proprietario per 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2.	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	22/09/2010	3946	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Giulianova	30/09/2010	1809	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La situazione proprietaria attuale risulta variata per la morte del comproprietario il De Cuius Pomponi Nando.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 07/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/01/2014
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 189
Quota: intero
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 83.418,70
Spese: € 30.324,90
Interessi: € 6.256,40

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al Comune di Montorio al Vomano non risultano pratiche edilizia dell'unità magazzino e pertanto è da ritenere lo stesso fabbricato realizzazione antecedente la data del 01.09.1967.

Lo stato attuale rispetto alla planimetria catastale risulta variato per la realizzazione di una tramezzatura interna e per l'utilizzo in forma di ufficio del locale retrostante.

Tale situazione comporta una pratica di Accertamento della Conformità Edilizia, art. 36 del D.P.R. 380 del 2001, per i lavori della tramezzatura interna, ma senza variazione della destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Piane 189
Fabbricato ad uso industriale composto da locali officina, da zona uffici, da un'area laboratorio, da un refettorio, da una zona spogliatoi e servizi igienici, da un soppalco magazzino e da un'area di pertinenza e movimentazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 927, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 38, Part. 927, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275.627,80
Il valore complessivo in arrotondamento è di €. 275.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Montorio al Vomano (TE) - Via Piane 189	744,94 mq	370,00 €/mq	€ 275.627,80	100,00	€ 275.000,00
Totale lotto in arrotondamento:					€ 275,000,00

Nella valutazione del bene si è tenuto conto delle opere necessarie all'adeguamento strutturale della parte di capriata che ha subito uno slittamento e della pratica di accertamento della conformità per le opere interne. Non è stato considerato il secondo locale soppalco.

Inoltre vi è da considerare che il valore stimato presuppone che il fabbricato non abbia vincoli di esercizio di riscatto e/o di prelazione di terzi, in particolare le condizioni regolate dal contratto di locazione all'Art. 21, trascritto alla CC.RR.II. di Teramo al n° 10586 di formalità.

Valore di stima del bene: € 275.627,80

Il valore complessivo in arrotondamento è di €. 275.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento SNC
Capannone ad uso commerciale composto da un locale vendita-esposizione, da un W.C. e da un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 8, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 192.210,00
Il valore complessivo in arrotondamento è di €. 190.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------

Bene N° 2 - Fabbricato Commerciale Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 21	256,28 mq	750,00 €/mq	€ 192.210,00	100,00	€ 190.000,00
Totale lotto:					€ 190.000,00

Nella valutazione del bene si è tenuto conto delle opere necessarie per la bonifica della copertura in cemento -amianto e della ricomposizione di un nuovo manto in fibrocemento e della pratica di accertamento della conformità per le opere interne. Non è stato considerato perchè senza titolo edilizio il locale soppalco.

Valore di stima del bene: € 192.210,00

Il valore complessivo in arrotondamento è di €. 190.000,00.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento SNC
Magazzino composto da due locali: un locale magazzino ed un locale ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 7, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 14.700,00. Quota per ½ : €. 7.350,00
Il valore finale del magazzino, in considerazione che non è divisibile, ed è necessario un abbattimento del 25% sul valore della quota di un mezzo si ha un valore, in arrotondamento, di €. 5.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Magazzino Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 23	49,00 mq	300,00 €/mq	€ 14.700,00	50,00	€ 7.350,00
Totale lotto:					€ 5.500,00

Nella valutazione del bene si è tenuto conto delle opere necessarie per la bonifica della copertura in cemento -amianto e della ricomposizione di un nuovo manto in fibrocemento e della pratica di accertamento della conformità per le opere interne.

Valore di stima del bene: € 14.700,00. Quota di ½ : €. 7.350 x 25%- = Totale €. 5.500,00

Il valore complessivo in arrotondamento è di €. 5.500,00.

Il valore complessivo dei tre lotti è di €. 470.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 16/02/2016

Il C.T.U.
Arch. Pietrinferni Gabriele

Fallimenti e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Piane 189
Fabbricato ad uso industriale composto da locali officina, da zona uffici, da un'area laboratorio, da un refettorio, da una zona spogliatoi e servizi igienici, da un soppalco magazzino e da un'area di pertinenza e movimentazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 927, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 38, Part. 927, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Il valore complessivo è di €. 275.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 21
Capannone ad uso commerciale composto da un locale vendita-esposizione, da un W.C. e da un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 8, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Il valore complessivo è di €. 190.000,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 23
Magazzino composto da due locali magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).
- Il valore complessivo è di €. 5.500,00.